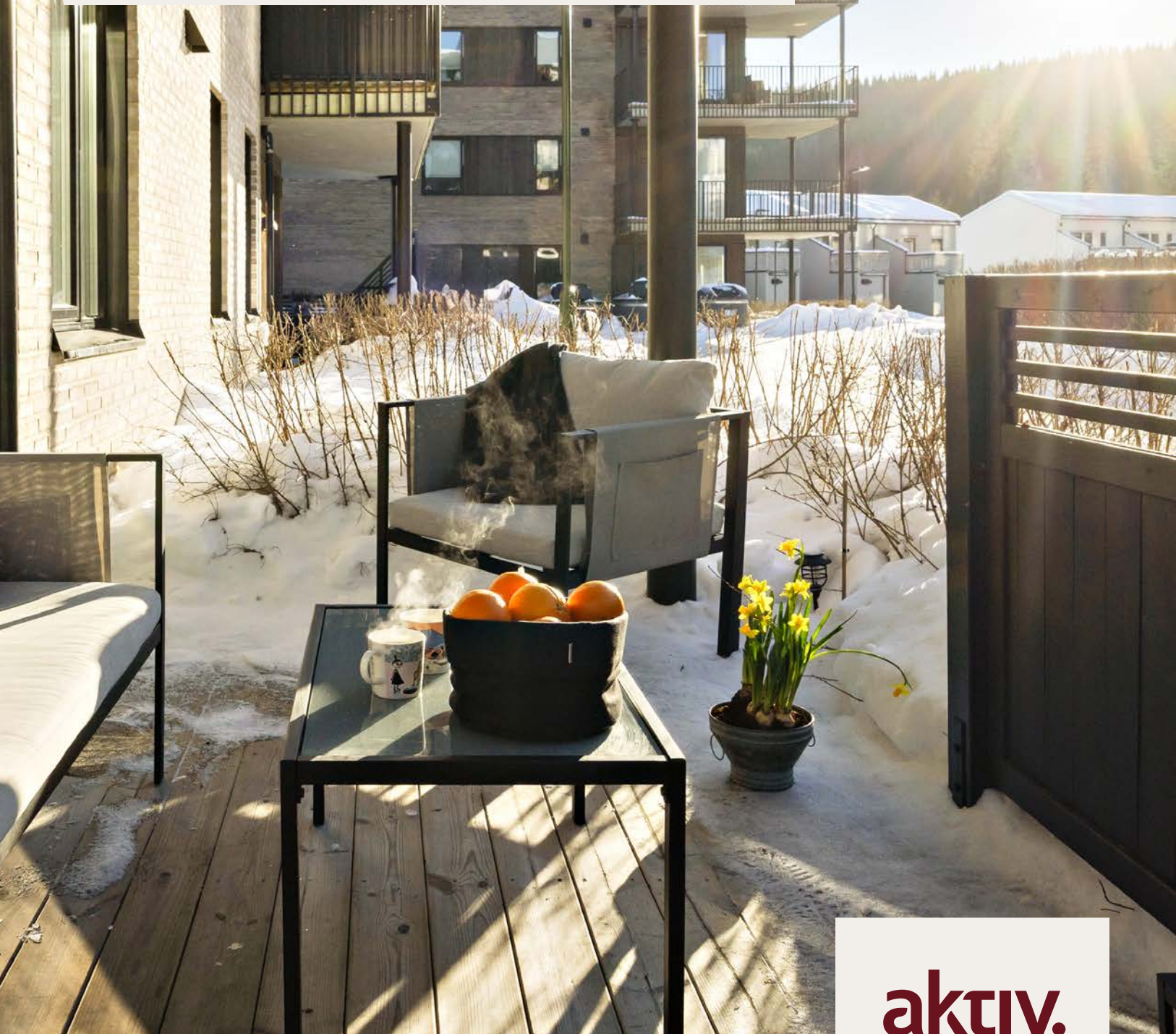


Kvernstua 4, 1482 NITTEDAL

**Lys, moderne og påkostet 3-roms
hjørneleilighet. Stor solrik
terrasse. Garasjeplass. Sentralt.
Marka i umiddelbar nærhet.**



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF

Niklas Antonsen

Mobil 466 56 728
E-post niklas.antonsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Aurskog senter, 1931 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 200 000,-
Omkostn.: Kr 106 390,-
Total ink omk.: Kr 4 306 390,-
Felleskostn.: Kr 2 997,-
Selger: Jouni Tapani Hyrkäs

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 60/65 kvm
Tomtstr.: 29800 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 3
Snr. 50
Oppdragsnr.: 1105260015

Lys, moderne og påkostet 3-roms
hjørneleilighet. Stor solrik terrasse.
Garasjeplass. Sentralt. Marka i
umiddelbar nærhet.

Kvernstua 4 er en lys, pen og moderne 3-roms hjørneleilighet med sentral beliggenhet på Rotnes, i et attraktivt område med flotte fellesarealer, flere lekeplasser og gode turmuligheter rett utenfor døra. Leiligheten har velholdt standard, store vindusflater og god takhøyde.

Innbydende entré med gulvvarme og downlights.
To soverom, ett med skyvedørsgarderobe.
Meget delikat, flislagt bad med elektrisk gulvvarme.
Åpen stue- og kjøkkenløsning med gulvvarme og gode innredningsmuligheter.
Meget pent, oppgradert kjøkken fra Drømmekjøkkenet med integrerte hvitevarer.
Stor, solrik markterrasse (17 kvm.) skjermet med levegg og busker/ beplantning.
Garasjeplass i samme bygg med mulighet for elbillader.
Praktisk kjellerbod.

Her kan du flytte rett inn - Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen37
Tilstandsrapport52
Egenerklæring69
Nabolagsprofil.....75
Forbrukerinformasjon81
Budskjema82

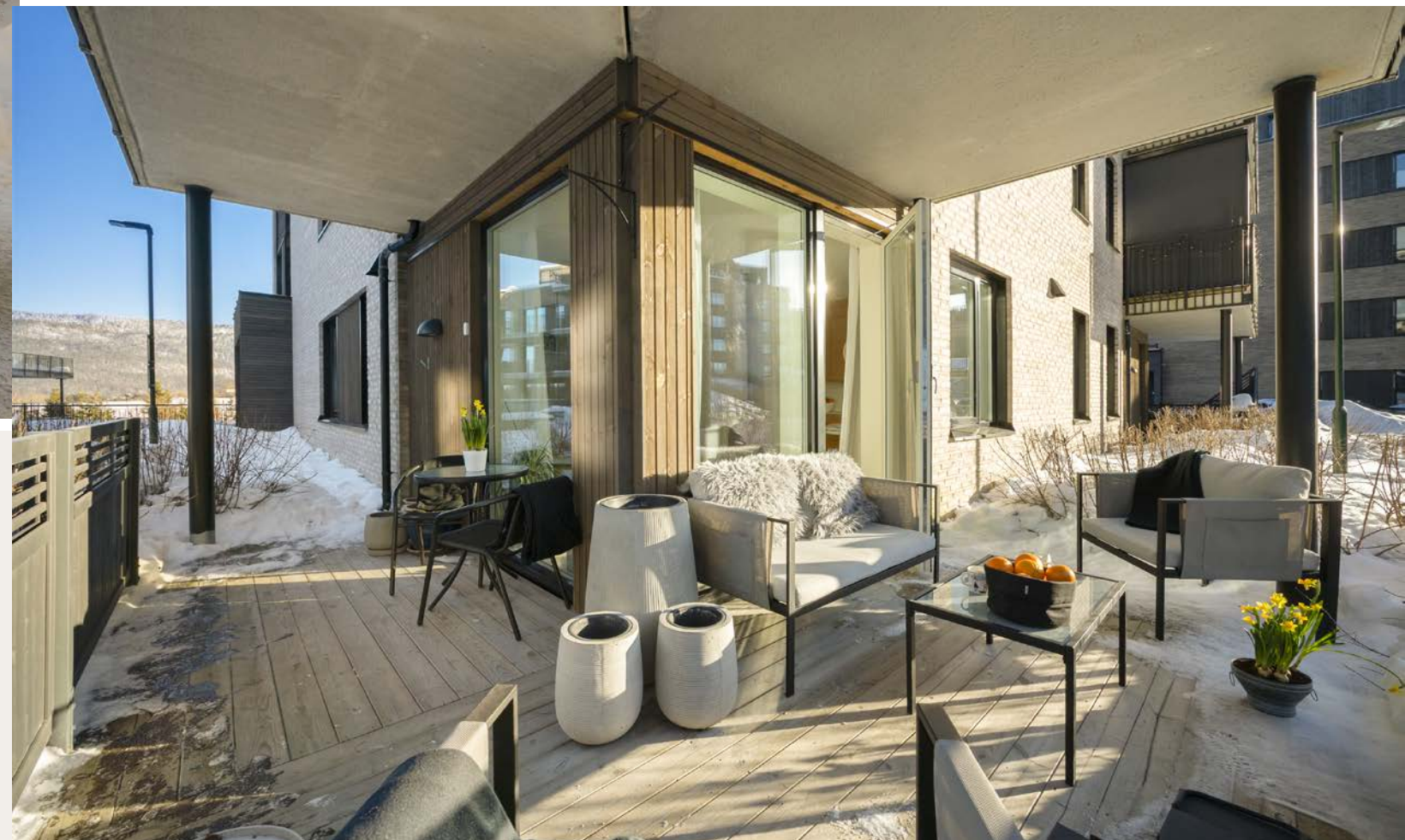


Terrasse



Terrassen er stor og strekker seg rundt stuen, med god plass til sittegrupper, spisebord, grill og annet utemøblement. Den er takoverbygget og skjermet med levegg og busker.

Terrassen er solrik. Utebelysning gjør det enkelt å bruke terrassen også på kveldstid. Her får du en naturlig forlengelse av leiligheten i sommerhalvåret, med rikelig plass til både avslapning og sosiale sammenkomster.





Terrassen er takoverbygget og skjernet med levegg og hekk.

Stue

Lys og luftig stue malt i en moderne farge. Store vindusflater i hjørnet sikrer godt med lys hele dagen. Persienner og gardinskinner gir effektiv skjerming ved behov. Det er vannbåren gulvvarme i stue og kjøkken, som sikrer jevn og behagelig temperatur. Romløsningen gir gode innredningsmuligheter med naturlige soner for sofa, spiseplass og TV-benk.







Kjøkken

Kjøkkenets plassering langs veggen gir en romslig og effektiv arbeidsflate uten å ta av stuearealet. Løsningen gir god plass til spisebord.

Innredningen fra Drømmekjøkkenet er påkostet, moderne og tidløs, med fronter som harmonerer med eikegulvet. God oppbevaringsplass i skuffer og skap.

Lys benkeplate med nedfelt kum og integrerte hvitevarer som kjøl og frys, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Slimline ventilator er diskret integrert, og belysning under overskapene gir godt arbeidslys.

Kjøkkenet blir en naturlig del av interiøret og løfter helhetsinntrykket ytterligere.



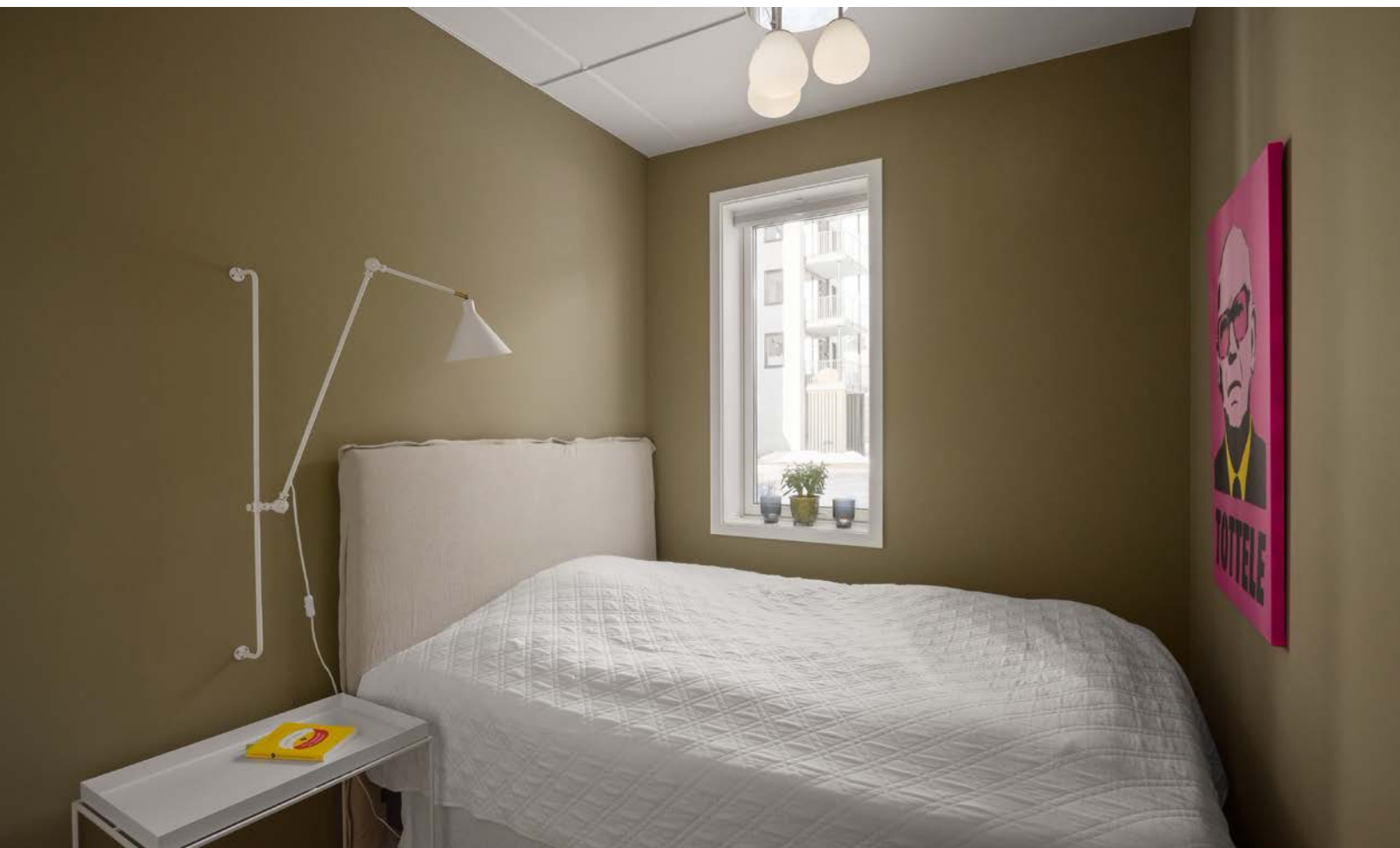


Baderom

Delikat, moderne og flisløst bad med elektrisk gulvvarme og downlights i himling. Badet inneholder dusjhjørne med svingbare glassdører, vegghengt toalett, baderomsmøbel med servant og skap og speil med belysning. Toaletttrullholder og knagger til håndkle. Det er opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

To luftige soverom

Romslig hovedsoverom med plass til dobbeltseng/to enkeltsenger, nattbord og kommode. Det er god oppbevaringsplass i skyvedørsgarderober med speilfronter. Det andre soverommet har plass til seng, nattbord og oppbevaringsmøbel. Begge soverommene har lys, flott eikeparkett og slette vegger malt i delikate farger.





Lys og innbydende entré med
vannbåren gulvvarme og downlights.





Kvernstua er et populært sameie med flotte fellesområder og attraktiv beliggenhet.

Åpent og romslig fellesområde med mye lys og pen utsikt.

Like ved ligger en fin lekeplass, i tillegg til flere lekeområder med apparater.

Området har gressplen, busker og beplantning som gir et grønt og trivelig preg i sommerhalvåret. Stier binder områdene sammen og gjør det enkelt å ta seg rundt.

Uteområdene egner seg også godt vinterstid med rom for lek og aktivitet. Det er i tillegg felles sykkelparkering innendørs.

Her er det lagt godt til rette for trivsel året rundt.





Rolig og tilbaketrukket beliggenhet, men med umiddelbar nærhet til buss og kort vei til togforbindelse. Her bor du stille og skjermet, samtidig som hverdagen er enkel.

Det er kort avstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og kjøpesenter, samt flotte turområder rett i nærheten. En beliggenhet som passer like godt for barnefamilier som for pendlere, unge og eldre.





Kort vei til skole og idrettsområde med
bl.a. idrettshall, friidrettsbane og
kunstgress.



Intervju med selger

Når kjøpte du eiendommen?
Juni 2021.

Hva var avgjørende for valget deres?
Beliggenheten var perfekt med kort avstand til Mosenteret, buss og turmuligheter. Etasjen gir meg muligheten til å bare gå ut via terrassen og ta feks søppel ut. Området er rolig og barnevennlig.

Hvorfor skal dere flytte?
Vi flytter fordi barna trenger egne rom.

Hva har dere likt spesielt godt med leiligheten og kommer til å savne mest?
At det er så rolig, lyst og moderne med hyggelige naboer. Vi kommer til å savne dette mest.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?
Gode skimuligheter nært om vinteren, og gode turmuligheter til Lillomarka vår, sommer og høst med kort spasertur til kulturminnet Nitedals Krudtværk med bålsted og gratis ved, bademuligheter ved Høldippelen eller Ørfiske.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Rolig, hjemmekoselig og moderne.

Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 60 kvm
BRA - e: 5 kvm
BRA totalt: 65 kvm
TBA: 17 kvm

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 5 kvm

TBA fordelt på etasje
1. etasje
17 kvm

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
29800 kvm

Tomtebeskrivelse
Felles eiet tomt for sameiet som er pent opparbeidet med plen og beplantning. Det er asfaltert parkeringsplass og internstier. Uteområdet er godt opparbeidet og kombinerer gressplen, beplantning og belysning. Det er flere lekeområder og friarealer. Nabolaget passer godt for både eldre, yngre, barnefamilier og familier med hund/katt.

Beliggenhet
Kvernstua 4 ligger i et attraktivt område på Rotnes i Nittedal, hvor blokkene er plassert med god avstand som gir et luftig og trivelig nabolag. Her får du følelsen av å bo grønt og rolig til, samtidig som det er kort vei til det meste. Boligen ligger fint til på

hjørnet i første etasje og har en romslig markterrasse med nærhet til lekeplass. Dette gjør beliggenheten ekstra attraktiv for barnefamilier og dyreeiere, men også for eldre som ønsker enkel adkomst uten trapper til verken inngangsparti eller leilighetsplan.

Terrassen er skjermet, solrik og opparbeidet med levegg i varierende høyder, kombinert med busker og beplantning som skaper en lun og privat uteplass. I tillegg er terrassen overbygget.

Sameiet har store, åpne og grønne fellesområder. Her finner du bl.a. gressplener, asfalterte gangstier, beplantning og flere lekeplasser som skaper et hyggelig bomiljø for både små og store. Området oppleves rolig, trygt og familievennlig, samtidig som det passer godt for kjøpere i alle livsfaser.

Fra boligen er det kort vei til både natur og rekreasjonsmuligheter. Like nedenfor området renner Ørfiskebekken, og det går fine turstier videre oppover mot Kruttverket. Herfra er det enkel tilgang til flotte friluftsområder i Nordmarka, med lysløyper, sykkelstier og populære badevann som Ørfiske og Høldippelen. Vinterstid går skiløypene langt innover marka, og mange legger søndagsturen til Kikut med et stopp på fiskehytta ved Gørja underveis. For alpint ligger Varingskollen Alpinsenter kun en kort kjøretur unna.

For idrettsinteresserte finnes det flere gode tilbud i nærområdet, med blant annet kunstgressbaner, friidrettsanlegg og gode fasiliteter for organiserte aktiviteter og trening. Idrettshall benyttes til en rekke idretter og aktiviteter gjennom året. I tillegg er det kort vei til ridesport ved Nittedal Hestesenter, samt flere idrettslag og aktivitetstilbud for både barn,

ungdom og voksne.

Daglige gjøremål er også lett tilgjengelige. På Mosenteret finner du et godt utvalg av butikker, vinmonopol, apotek, treningssenter, serveringssteder og andre servicetilbud. I tillegg finnes flere lokale butikker og spisesteder i området.

Skoler/barnehager
Området har gode oppvekstvilkår med flere barnehager og skoler i nærheten, inkludert Nittedal ungdomsskole som var ferdig i 2020. Videre finnes både barneskoler og videregående i nærområdet, noe som gjør hverdagen enkel for familier med barn i ulike aldre.

Offentlig kommunikasjon
Offentlig kommunikasjon er god. Fra Nittedal stasjon går toget regelmessig mot Oslo. Bussforbindelser finnes også i nærheten, blant annet langs riksvei 4, samt lokalbuss i området på hverdager. Det er kort gangavstand til nærmeste busstopp.

Alt i alt er dette en beliggenhet som kombinerer grønne omgivelser og et aktivt nærmiljø med kort vei til servicetilbud. Her ligger alt til rette for en komfortabel og praktisk hverdag.

Adkomst
Det blir skiltet med visningsskilt på annonserte visningsdager.

Bebyggelsen
Etablert bebyggelse bestående av blokker, rekkehus og eneboliger.

Bygningssakkyndig
Mathias Ottosson

Type rapport
Tilstandsrapport

Byggemåte
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og alu-beslag. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass og alu-beslag. Overbygget terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv. Fundamentert direkte på grunn med ukjent markisolering. Levegger i tre.

Innhold
Kvernstua 4 er en lys, pen og moderne 3-roms hjørneleilighet med god takhøyde og smart planløsning som gir luftige rom, gode møbleringsmuligheter og godt med oppbevaringsplass. Leiligheten holder gjennomgående god standard med lys parkett, slette veggoverflater samt pen, oppgradert innredning. Store vindusflater gir godt med naturlig lys.

Det er gulvvarme i entré, bad, stue og kjøkken samt balansert ventilasjon med varmegjenvinning som sikrer et behagelig og energieffektivt innklima. Sameiet er i sluttfasen for etablering av bergvarme for oppvarming av forbruksvann og gulvvarme. Løsningen med bergvarme er miljøvennlig og vil gi sameiet en ny miljø-klassifisering som gir fordeler ved fremtidige finansielle behov.

Leiligheten ligger i et attraktivt og rolig område, tilbaketrukket og fint plassert på en kolle med gode lys- og solforhold. Her er det nærhet til store

friområder og gode turmuligheter, samtidig som det er kort vei til buss, butikker, skoler, barnehager og aktivitet-/fritidstilbud.

Boligen er plassert på hjørnet av bygget med god avstand til omkringliggende bebyggelse og åpne, grønne fellesområder rundt. Beliggenheten i 1. etasje gir trappefri adkomst og direkte nærhet til uteområdene. Dette gjør leiligheten godt egnet for beboere i alle aldre, enten man ønsker en lett tilgjengelig hverdag, har små barn som bruker uteområdene aktivt, eller setter pris på enkel adkomst med barnevogn, sykkel eller firebente familiemedlemmer.

Entré
Via felles inngangsparti med callinganlegg er det adkomst til leiligheten. Entréen er lys og innbydende med downlights i himlingen og parkett med vannbåren gulvvarme. Det oppbevaringsplass til yttertøy og sko.

Soverom 1
Luftig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng (evt to enkeltssenger), nattbord og kommode. Rommet har god oppbevaringsplass bak skyvedører med speilfronter. Soverommet er malt i en pen grønn tone.

Soverom 2
Lunt og fleksibelt rom som passer godt som barnerom, gjesterom, kontor eller soverom med dobbeltseng. Rommet er malt i en lun fargetone.

Bad
Meget delikat bad med elektrisk gulvvarme og downlights i himling. Badet har fliser i en moderne gråtone på gulv og vegger. Innredningen består av

servant med underskap, speil med belysning, dusjhjørne med svingbare glassdører og vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Kjøkken og stue
Kjøkken og stue ligger i en lys og godt utnyttet åpen løsning. Store vindusflater og terrassedør gir rikelig med lysinnslipp, og sammen med den gode takhøyden oppleves rommet som luftig. Rommet har vannbåren gulvvarme som gir jevn og behagelig oppvarming. Det er god plass til spisebord, sofahjørne medtilhørende møbler og TV-benk. Octo taklampe fra Secto Design medfølger.

Meget pent kjøkken fra Drømmekjøkkenet. Innredningen har moderne fronter som harmonerer godt med leilighetens fargevalg og gulv. Det er god skap- og skuffeplass samt integrerte hvitevarer som kombinert stekeovn/mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl og frys. Smal ventilator med avtrekk ut. Over lys benkeplate er det belysning og nedfelt kjøkkenkum. Innredningen er forlenget med utforing opp til himling, noe som gir et helhetlig uttrykk og gjør rengjøringen enklere.

Terrasse
Fra stuen er det utgang til en stor markterrasse på ca. 17 kvm. Terrassen er L-formet og strekker seg rundt stuen, noe som gir flere møbleringsmuligheter og gode solforhold store deler av dagen. Terrassen er skjermet med levegg, busker og beplantering, overbygget og vendt mot pene og rolige fellesområder. Her er det god plass til utemøbler og grill.

Parkeringsplass
Leiligheten disponerer parkeringsplass i felles,

oppvarmet garasjeanlegg under bygget. Det er enkel adkomst via trapp og heis i samme oppgang. Garasjeanlegget har infrastruktur for elbillader som ny eier kan koble seg på (for egen bekostning).

Det er også gjesteparkeringer i sameiet - en i garasjeanlegget, flere plasser ute og flere ved port 1. Gjesteparkeringsplassene er forbeholdt gjester og ikke fast beboende, slik at dine gjester enkelest mulig skal finne parkeringsplass.

Bod
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 5 kvm.

Fellesområder
Området byr på store og velholdte fellesområder med plen, busker og beplantning. Det er asfalterte gangveier, utebelysning og flere lekeplasser som skaper et hyggelig og familievennlig bomiljø. Det er solbær- og ribsbusker som gir bær like ved leiligheten, rundt lekeplassen, og et par epletrær.

Standard
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om standard og forhold som har fått TG2. Ingen forhold har fått TG3.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og alu-beslag.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass og alu-beslag.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Overbygget terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv. Fundamentert direkte på grunn med ukjent markisolering. Levegger i tre.

Leilighet har støpt plate på mark/betongdekke.

Innvendig gulv består i hovedsak av parkett.
Innvendige vegger består i hovedsak av malte slette plater.
Innvendig himling består i hovedsak av malt betongelementer.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Våtrom:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Sintef-sertifisering på baderskabin.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Gulvet har nedsenk på ca. 4mm med ca. 1:100 fall i nedsenk. Store deler av hovedgulv er tilnærmet flatt.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang.
Veggkonstruksjonen består av stålstendere og gips, i tillegg er det ikke mulig å foreta hulltaking i dusjsone.
Fuktmålingen er gjennomført ved dør og er derfor ikke veldig relevant for mulig lekkasjer i sannsynlige områder. Det er i tillegg utført fuktsøk på gulv og vegger i dusjsone uten å påvise forhøyede verdier.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat med nedfelt enkel

kjøkkenkum. Det er integrert kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkken har utstyr som vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Leiligheten har vannbåren varme med gulvvarme i entre og stue/kjøkken. Dette er et felles system for alle leiligheter og dette systemet er også leilighetens varmtvannstilførsel.
Sikringskap med automatsikringer plassert i gang.
Boligen består i hovedsak av skjult elektrisk anlegg.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.

Forhold som har fått TG2:
- Innvendige dører
Enkelte innvendige dører har en del slitasje.
Vurdering av avvik:
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
En innerdør har skader som er delvis utbedret. I tillegg er denne døren veldig svai, slik at dør ikke ligger tett mot karm.
Konsekvens/tiltak:
Lokal utbedring må påregnes.
Dørblad må sparkles og males, men for å utbedre svai i tillegg, må dørblad byttes.

- Våtrom, overflater gulv
Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Konsekvens/tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Innbo og løsøre
Se også beskrivelser under punktet om standard.
Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Octo taklampe fra Secto Design medfølger leiligheten.

Hvitevarer
Kun integrerte hvitevarer medfølger boligen.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke for TV/bredbånd er inkludert i månedlige felleskostnader. Nokab er en lokal leverandør, som kjøper signaler av Telia og distribuerer dette på eget fibernett.
Det er avtalt en pakke som ligger i faste utgifter. Ønskes flere kanaler etc ta kontakt med NOKAB og bestill, dette blir da fakturert beboer direkte.

Parkering
Leiligheten disponerer garasje plass nr. 25 med enkel adkomst fra leiligheten via heis/trapp i samme oppgang. Parkeringsplassen har ideell andel 1/245 i gnr. 14. bnr. 3 og seksjon 199. Det er infrastruktur for elbillader. Ny eier må selv bekoste ladeboks og tilkobling ved henvendelse til styret.

Brukere av garasjeanlegget er beboere i Kvernstua Sameie og Kruttverkporten Boligsameie som eier parkeringsplass i garasjesameiet. Det er styret i Kvernstua Sameie som er ansvarlig for drift og forvaltning av garasjeanlegget. Garasjeplassene er registrert som eget objekt.

Det er flere gjesteparkeringer i sameiet. Det er en innendørsparkering i garasjeanlegget ved port 2, seks parkeringsplasser ute og flere parkeringsplasser ved port 1.

Forsikringsselskap og Polisenummer
Protector Forsikring, polisenummer 8574968

Radonmåling
Leilighetsbygget er oppført etter TEK17, hvor det foreligger ferdigattest som forutsetter tilfredsstillende bruk av radonbruk.

Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming
Leiligheten har elektrisk gulvvarme i bad samt vannbåren varme med gulvvarme i entré og stue/ kjøkken, som er et felles system for alle leiligheter og dette systemet er også leilighetens varmtvannstilførsel.

Sameiet går over til bergvarme for oppvarming av forbruksvann og gulvvarme. Med løsningen vil energien for oppvarming skaffes fra bergvarme i stedet for elektrisitet. Sameiet er i slutfasen og ser for seg ferdigstillelse i løpet av våren 2026. Investeringen koster ingenting for sameiet.

Energimerke
B

Informasjon om energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger
Kr 4 200 000

Omkostninger kjøper
4 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger
105 000 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

106 390 (Omkostninger totalt)
118 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
121 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 306 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 318 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 321 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 11 988 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter
Fordeling av avgiftene, inkl. mva:

Faste gebyrer:
Avfallsbrønn: kr 4 704
Målerleie: kr 522
Abonnementsgebyr vann: kr 2 629
Abonnementsgebyr avløp: kr 4 133

Variable gebyrer(målt over vannmåler):
Forbruksgebyr vann per m³: kr 31,09
Forbruksgebyr avløp per m³: kr 49,33

Kommunale avgifter faktureres over to terminer: 1.1-30.6 og 1.7 - 31.12.

Vannforbruk målt over vannmåler kommer i tillegg til faste gebyrer. Normalt forbruk er ca. 50 m3 per person per år.

Eiendomsskatt
Kr 2 433 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt
Eiendomsskatt faktureres over tre terminer: 1.1 - 30.4, 1.5 - 31.8 og 1.9 - 31.12.

Formuesverdi primærbolig
Kr 970 313 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 3 881 250 for år 2024

Informasjon om formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av

formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og evtuelst øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

612/138644

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: kr 2 277

Kabel-tv/bredbånd: kr 519

Garasje: kr 201

Felleskostnadene inkl. bl.a. driftskostnader for sameiet, strøm til fellesområder, servicekostnader, vask av fellesområder, vaktmestertjenester, sommer- og vintervedlikehold, serviceavtaler (garasjeporter, lås, dører, heiser mm.), vannbåren varme og serviceavtaler for teknisk rom, TV/ internett, forretningsførsel, bygningsforsikring mm. Kostnader forbundet med garasjeanlegget fordeles mellom eierne av ideelle andeler i garasjeanlegget.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2997

Sameiet

Sameienavn

Kvernstua Sameie

Organisasjonsnummer

827091022

Om sameiet

Sameiet består av totalt 196 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner (garasjeanlegg og 2 næringsseksjoner tilhørende kommunen) med enkelte tilleggsdeler som er fordelt på 7 blokker. 10 av disse seksjonene er omsorgsboliger. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Det ble på årsmøte i 2025 vedtatt at Kvernstua Sameie går over til bergvarme for oppvarming av forbruksvann og gulvvarme. Løsningen vil være

såkalt «grønn» dvs miljøvennlig og styret antar at med dette prosjektet vil kunne imøtekomme et eventuelt fremtidig krav fra myndighetene om en viss prosentandel egenprodusert energi og dermed unngå en mulig fremtidig investering. I tillegg vil Kvernstua Sameie få en ny miljø-klassifisering som gir fordeler i forhold til fremtidige finansielle behov.

Løsningen er uten investeringskostnader for Sameiet. Nære tar hele investeringen, garantiansvaret og løpende driftskostnader i kontraktens løpetid som i utgangspunktet er 20 år. Driftskostnadene for å produsere varmt vann til oppvarming og forbruk vil være på samme nivå som i dag, men Kvernstua Sameie vil kunne terminere dagens serviceavtale med Bravida for teknisk rom unntatt sprinkleranlegget og systemet for varmfordeling.

Som en ekstra sikkerhet vil den eksisterende varmetank fortsatt være tilgjengelig, men være en reserveløsning i tilfelle uforutsette hendelser. I forbindelse med denne løsningen ønsker styret også å installere energimålere i alle leilighetene slik at alle boenheter betaler de reelle kostnader for energien som går til oppvarming og varmtvann i stedet for en arealbasert avregning som i dag. Dette gir en rettferdig avregning av energiforbruket i forhold til dagens løsning og gir mulighet for eventuelt å spare kostnader ved redusert forbruk. Installasjonen av energimåler vil skje uten kostnad, men det påløper en månedlig serviceavgift som for de fleste vil kunne dekkes av mulig innsparing. Dersom prosjektet realiseres, er utomhus anleggstid anslått til ca. 4 – 6 uker. Total installasjonstid er beregnet til ca. 3 mnd. fra oppstart.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å ha hund og katt i sameiet. Hunder skal alltid føres i bånd på sameiets område Alle som har dyr, må opptre slik at det ikke er til sjenanse for andre. Ekskrementer som et dyr etterlater seg på sameiets område, må umiddelbart fjernes av den som har ansvar for dyret.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 3, seksjonsnummer 50 i Nittedal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1827/3-1/8 01.08.1827 UTSKIFTING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3232 GNR: 14 BNR: 3

1907/149-1/8 23.10.1907 SKJØNN
Rettighetshaver: Oslo vannforsyning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3232 GNR: 14 BNR: 3

1932/58-2/8 25.05.1932 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/
grøfter m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3232 GNR: 14 BNR: 3

2018/800395-1/200 25.05.2018
UTBYGGINGSAVTALE
Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 04.02.2026
21:45 – Sist oppdatert 04.02.2026 21:42
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923
Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)
Rettighetshaver: NITTEDAL KOMMUNE
ORG.NR: 971 643 870
Registrert feil rettighetshaver
14.05.2020 Arkivref. 20/24205-2
Rettet etter tingl. §18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3232 GNR: 14 BNR: 3

2020/2126755-1/200 19.02.2020
BESTEMMELSE OM PARKERING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3232 GNR: 14 BNR: 1385
KAN IKKE ENDRES UTEN SAMTYKKE FRA:
NITTEDAL KOMMUNE
ORG.NR: 971 643 870
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
NITTEDAL KOMMUNE

ORG.NR: 971 643 870
Overført fra: KNR: 3232 GNR: 14 BNR: 3

2020/2126755-2/200 19.02.2020
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3232 GNR: 14 BNR: 1385
KAN IKKE ENDRES UTEN SAMTYKKE FRA:
NITTEDAL KOMMUNE
ORG.NR: 971 643 870
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
NITTEDAL KOMMUNE
ORG.NR: 971 643 870
Overført fra: KNR: 3232 GNR: 14 BNR: 3

2020/2126755-3/200 19.02.2020
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3232 GNR: 14 BNR: 1385
KAN IKKE ENDRES UTEN SAMTYKKE FRA:
NITTEDAL KOMMUNE
ORG.NR: 971 643 870
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
NITTEDAL KOMMUNE
ORG.NR: 971 643 870
Overført fra: KNR: 3232 GNR: 14 BNR: 3

2020/2483178-1/200 20.05.2020
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om gjensidige retter og plikter i
forbindelse med infrastruktur
Bestemmelse i forbindelse med dokument tinglyst
19.02.2020 med dokumentnr. 2126755
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3232 GNR: 14 BNR: 3

2021/291403-1/200 10.03.2021
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Bestemmelser om drift og vedlikehold av felles
privat ledningsnett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
NITTEDAL KOMMUNE
ORG.NR: 971 643 870
Overført fra: KNR: 3232 GNR: 14 BNR: 3

2021/291403-2/200 10.03.2021
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighetshaver: NITTEDAL KOMMUNE
ORG.NR: 971 643 870
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/
ledninger/kabler Bestemmelse om bebyggelse i
nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gårdsnummer 14, Bruksnummer 3,
Seksjonsnummer 50 i 3232 NITTEDAL kommune
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3232 GNR: 14 BNR: 3

GRUNNDATA
2021/403424-1/200 08.04.2021
SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 50
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 612/138644
2021/799664-1/200 30.06.2021

RESEKSJONERING
SNR: 50
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 612/138644
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

2024/152247-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3031 GNR: 14 BNR: 3 FNR: 0 SNR: 50
2024/951504-1/200 08.01.2024
21:00
RESEKSJONERING
SNR: 50
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 612/138644
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel
For øvrige opplysninger om grunndata, se den
seksjonerte matrikkelenheten.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest-14/3 -Kvernstua og
Kvernstuveien (Byggetrinn 1) –LeilighetsbyggA, B, F
og G. Ferdigattesten gjelder for bl.a. dette
leilighetsbygget.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og
avløpsnett, via private stikkledninger. Adkomst via
offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Området er regulert til bolig-/blokkbebyggelse, og
følger reguleringsplan Kvernstua felt B6 (med flere),
Nittedal (plan-ID 256). Eiendommen omfattes av
hensynssoner for friskt (H140), flomfare (H320),
bevaring av naturmiljø (H560) og bevaring av
kulturmiljø (H570).

Nittedal Sentrum er under utvikling.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

- Energiattest
- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til generalforsamling og protokoll
- Tilstandsrapport
- Egenerklæringsskjema

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 39 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar og

visninger kr 3 000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 21 420,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, tinglysningsgebyr, boliginformasjonsforretningsfører, utlegg fotograf og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 250,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000 ,- samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Niklas Antonsen
Eiendomsmegler MNEF
niklas.antonsen@aktiv.no
Tlf: 466 56 728

Ansvarlig megler bistås av

Niklas Antonsen
Eiendomsmegler MNEF
niklas.antonsen@aktiv.no
Tlf: 466 56 728

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog,
organisasjonsnummer 981 129 792
Aurskog senter, 1930 Aurskog

Salgsoppgavedato

02.03.2026



Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Kvernstua 4, 1482 NITTEDAL
NITTEDAL kommune
gnr. 14, bnr. 3, snr. 50

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 16.02.2026 Rapportdato: 19.02.2026 Oppdragsnr.: 21555-1106 Referansenummer: GX6634
Autorisert foretak: Mathias Ottosson Sertifisert Takstingeniør: Mathias Ottosson



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstingeniør Mathias Ottosson har ca. 12 års erfaring fra byggebransjen som tømrersvenn og mester, samt utdanning fra teknisk fagskole innen bygg. Ottosson er utdannet gjennom Norsk Takst og er sertifisert for tilstandsrapport for bolig og verditaksering av bolig.

Rapportansvarlig

Mathias Ottosson

Mathias Ottosson
Uavhengig Takstingeniør
ottosson-snekkerservice@hotmail.com
472 31 036

Sertifiseringsorgan:
• Tilstandsrapport av bolig



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet fra 2021. Leiligheten har avvik på fallforhold iht. TEK17 og har skader på en innerdør. Utover dette er det kun påvist normal slitasje i leiligheten. Viser til rapporten for nærmere beskrivelser og vurdering av tilstand.

Selveierleilighet - Byggeår: 2021

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og alu-beslag. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass og alu-beslag. Overbygget terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv. Fundamentert direkte på grunn med ukjent markisolering. Levegger i tre.

INNENDIG [Gå til side](#)

Gulv består i hovedsak av parkett. Vegger består i hovedsak av malte slette plater. Himling består i hovedsak av malt betongelementer. Leilighet har støpt plate på mark/betongdekke. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Sintef-sertifisering på baderomskabin. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Gulvet har nedsenk på ca. 4mm med ca. 1:100 fall i nedsenk. Store deler av hovedgulv er tilnærmet flatt. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Veggkonstruksjonen består av stålstendere og gips, i tillegg er det ikke mulig å foreta hulltaking i dusjsone. Fuktmålingen er gjennomført ved dør og er derfor ikke veldig relevant for mulig lekkasjer i sannsynlige områder. Det er i tillegg utført fuktsøk på gulv og vegger i dusjsone uten å påvise forhøyede verdier.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt enkel kjøkkenkum. Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkken har utstyr som vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Leiligheten har vannbåren varme med gulvvarme i entre og stue/kjøkken. Dette er et felles system for alle leiligheter og dette systemet er også leilighetens varmtvannstilførsel.

Sikringskap med automatsikringer plassert i gang. Boligen består i hovedsak av skjult elektrisk anlegg.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

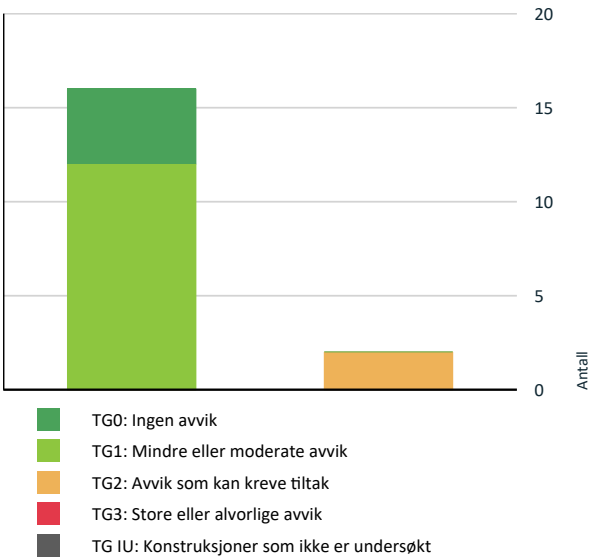
Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tilsendt plantegninger datert 4.12.2019.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport uten teknisk verdi og markedsverdi.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Selveierleilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2021

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og alu-beslag.

Eier opplyser om mindre svelleing på enkelte foringer, vurdert som mindre avvik.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass og alu-beslag.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv. Fundamentert direkte på grunn med ukjent markisolering. Levegger i tre.

Deler av terrasse var tildekket av snø og is på befaringsdagen, det kan derfor være forhold som ikke kunne ble avdekket. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og synlig konstruksjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv består i hovedsak av parkett.
Vegger består i hovedsak av malte slette plater.
Himling består i hovedsak av malt betongelementer.

Overflater har noe mindre skader, blant annet på parkett i entre. Vurdert som normal slitasje og mindre avvik.

Tilstandsrapport



Eksempel på mindre skade på parkett.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leilighet har støpt plate på mark/betongdekke.

Det er kun målt mindre planavvik på opptil 5mm for hele rom.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

En innerdør har skader som er delvis utbedret. I tillegg er denne døren veldig svai, slik at dør ikke ligger tett mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Dørblad må sparkles og males, men for å utbedre svai i tillegg, må dørblad byttes.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Sintef-sertifisering på baderomskabin.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Gulvet har nedsenk på ca. 4mm med ca. 1:100 fall i nedsenk. Store deler av hovedgulv er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

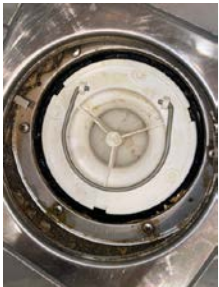
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ved renovering av våtrom, må fallforhold utbedres iht. gjeldene forskrift.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk med synlig smøremembran og klemring.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Iht. boligdokumentasjon er det benyttet innbygget sistene med sintef-sertifisering.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Veggkonstruksjonen består av stålstendere og gips, i tillegg er det ikke mulig å foreta hulltaking i dusjsone. Fuktmålingen er gjennomført ved dør og er derfor ikke veldig relevant for mulig lekkasjer i sannsynlige områder. Det er i tillegg utført fuktsøk på gulv og vegger i dusjsone uten å påvise forhøyede verdier.

På bakgrunn av manglende tilgang til tilliggende vegg mot dusj, anbefales det å gjennomføre jevnlige kontroller med fuktsøk over tid.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av de målinger som er gjort, alder og at våtrommet er bygget som en sintef-sertifisert baderomskabin.



Ved vektprosent under 7,8 vises ikke verdi i displayet.



Ingen unormale verdier påvist rundt sluk.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt enkel kjøkkenkum. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkken har utstyr som vannstoppsystem og komfyrvakt.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

På Leiligheter er det lite synlig avløp i boenheten, og derfor lite å basere vurderingene på. Det er blant annet ikke tatt stilling til stakeluker og lufting av anlegget, da dette er vanskelig å bekrefte eller avkrefte i en leilighet.

Tilstandsgrad er satt hovedsakelig på bakgrunn av alder.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Eier opplyser at filter er byttet ved årsskifte 2025/2026.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren varme med gulvvarme i entre og stue/kjøkken. Dette er et felles system for alle leiligheter og dette systemet er også leilighetens varmtvannstilførsel.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Boligen består i hovedsak av skjult elektrisk anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring fra byggeår er fremvist.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhets relaterte avvik.

Leilighet har røykvarslere og sprinkelanlegg, samt brannslukningsutstyr datert kontrollert 03/2025.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

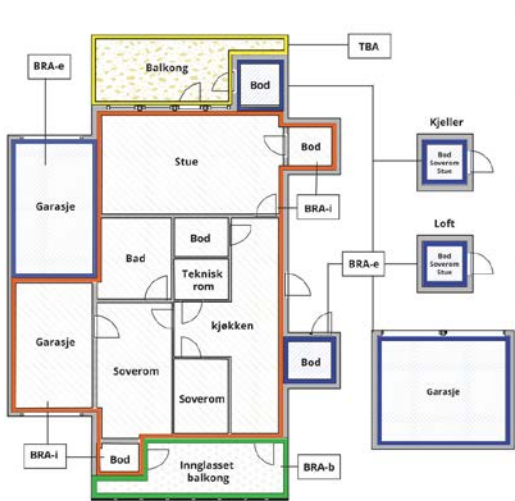
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	60			60	17
Kjeller		5		5	
SUM	60	5			17
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad/vaskerom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Merk at BRA er blitt noe større en ved tidligere målinger, årsaken til dette er at iht. gjeldene regler, skal utvendig bod medregnes i BRA og er lagt til som BRA-e.

I tillegg disponerer leiligheten en parkeringsplass i parkeringskjeller.

Areal på terrasse må ansees å være ca. da deler av terrasse var tildekket av snø på befaring.

Takhøyde: 2,22-2,65m

Om areal er av stor betydning for kjøper, anbefales det å utføre en 3D-skanning av boligen for å oppnå størst nøyaktighet av arealet. Arealet av boligen er beregnet etter mål utført med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tilsendt plantegninger datert 4.12.2019.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Mathias Ottosson	Takstingeniør
	Jouni Hyrkäs	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3232 NITTEDAL	14	3		50	29800 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet
Adresse							
Kvernstua 4							
Hjemmelshaver							
Hyrkäs Jouni Tapani							
Kommentar							
Felleseie tomt.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kvernstua 4 ligger i Nittedal i Nittedal kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan 256 - Kvernstua B6 sentrum

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren er ikke kjent om det foreligger tinglyste forhold på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.02.2026	Det anbefales å lese eiers opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	13.02.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring EL.	14.12.2020	Fra byggeår.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	16.02.2026	Eier var tilstede under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Bruksstillat./ferdigatt.	06.06.2023		Innhentet		Nei
Megler	17.02.2026	Meglerpakke med kommunale opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger (Plan)	04.12.2019		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jouni Tapani Hyrkäs

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kvernstua 4

1482 Nittedal

3232-14/3/0/50

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1105260015

1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Det kom vann inn i garasjen med bilene ved port 2 i desember 2022. Vannet rant videre ned til garasjeanlegget i nederste plan (U2). Etter hendelsen ble det kjøpt inn en vannsuger. I tillegg har Toma ansvar for å fjerne vann i garasjen som kommer fra biler. Etter 2022 har jeg ikke observert at det har dryppet vann gjennom taket i nederste plan (U2).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
Beskrivelse av arbeidet: Etter hendelsen ble det kjøpt inn en vannsuger. I tillegg har Toma ansvar for å fjerne vann i garasjen som kommer fra biler. Etter 2022 har jeg ikke observert at det har dryppet vann gjennom taket i nederste plan (U2).

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Det oppsto noe kondens i 2021 som medførte mindre fuktskader på et par vinduer på kjøkkenet og i stuen. Ventilasjonen ble deretter utbedret, og problemet har ikke oppstått igjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
Firmanavn: AF Gruppen
Beskrivelse av arbeidet: Ventilasjonen ble utbedret, og problemet har ikke oppstått igjen.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Det ble oppdaget skjeggkre i sameiet og Rentokil ble bestilt for å utredde skadedyrene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
Firmanavn: Rentokil
Beskrivelse av arbeidet: Skjeggkreåte ble lagt ut som små dråper flere steder i leiligheten, nærmest usynlig.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Ved overtakelsen fungerte ikke ventilasjonen, men dette ble utbedret av AF Gruppen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
Firmanavn: AF Gruppen
Beskrivelse av arbeidet: Ved overtakelsen fungerte ikke ventilasjonen, men dette ble utbedret av AF Gruppen.



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja

Tekniker fra Rentokil var som avtalt i Kvernstua 4/Kvernstujordet 3 i går for utlegging av skjeggkreåte i alle leiligheter i 2026. For øvrige blokker venter Styret fortsatt på datobekreftelser fra Rentokil for videre åteutleggelse. Styret vil også motta rapport fra teknikker.



26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Kvernstua 4 - Nabolaget Bjertnes/Nygård - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Mostua Linje 386	6 min 0.5 km
Nittedal stasjon Linje RE30, R31	24 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	32 min 23.2 km
Oslo Gardermoen	36 min

Skoler

Rotnes skole (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	15 min 1.2 km
Nittedal ungdomsskole (8-10 kl.) 416 elever, 21 klasser	12 min 1.1 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km

Ladepunkt for el-bil

Bjertnes vgs - Akershus fylkeskommu... 7 min
Rotnes Kirke og Kulturverket Flamme... 8 min

«Et nabolag med glede, hvor folk flytter istedet for å bo i en trang by. Her kan man bruke tiden på å trene, leke, jobbe, sy»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

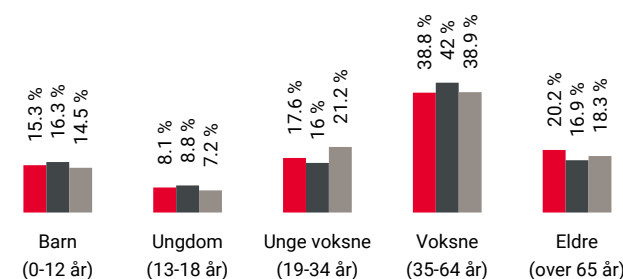


Naboskapet
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjertnes/Nygård	1 931	872
Rotnes	5 617	2 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nygård barnehage (1-5 år) 69 barn	8 min 0.6 km
Rotnes Fus barnehage (0-6 år) 79 barn	13 min 1.1 km
Kruttverket Fus barnehage (1-6 år) 84 barn	16 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Mega Nittedal	10 min
Rema 1000 Nittedal	10 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Gateparkering

Lett 84/100

Sport

- 

Nittedal sentralidrettsanlegg

Ballspill, fotball, friidrett

8 min

0.7 km
- 

Bjertneshallen - flerbrukshall

Aktivitetshall

8 min

0.7 km
- 

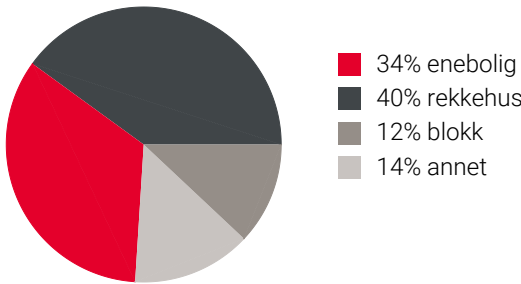
Myrens Treningssenter Mosenteret

9 min
- 

Nittedal Helsestudio

16 min

Boligmasse



«Nærhet til marka og byen!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

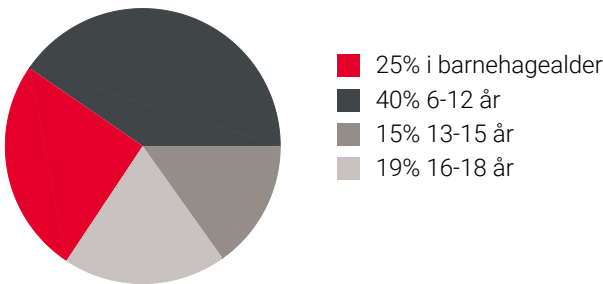
Mosenteret Nittedal Senter

9 min
- 

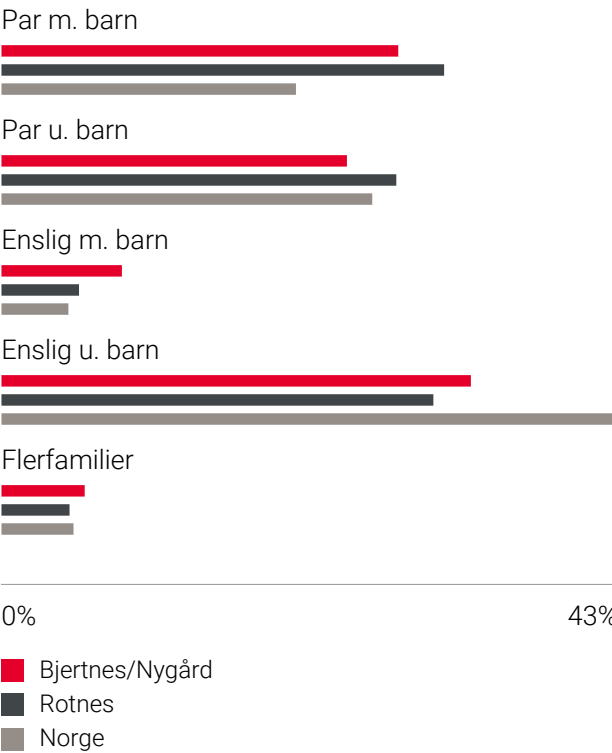
Apotek 1 Nittedal

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

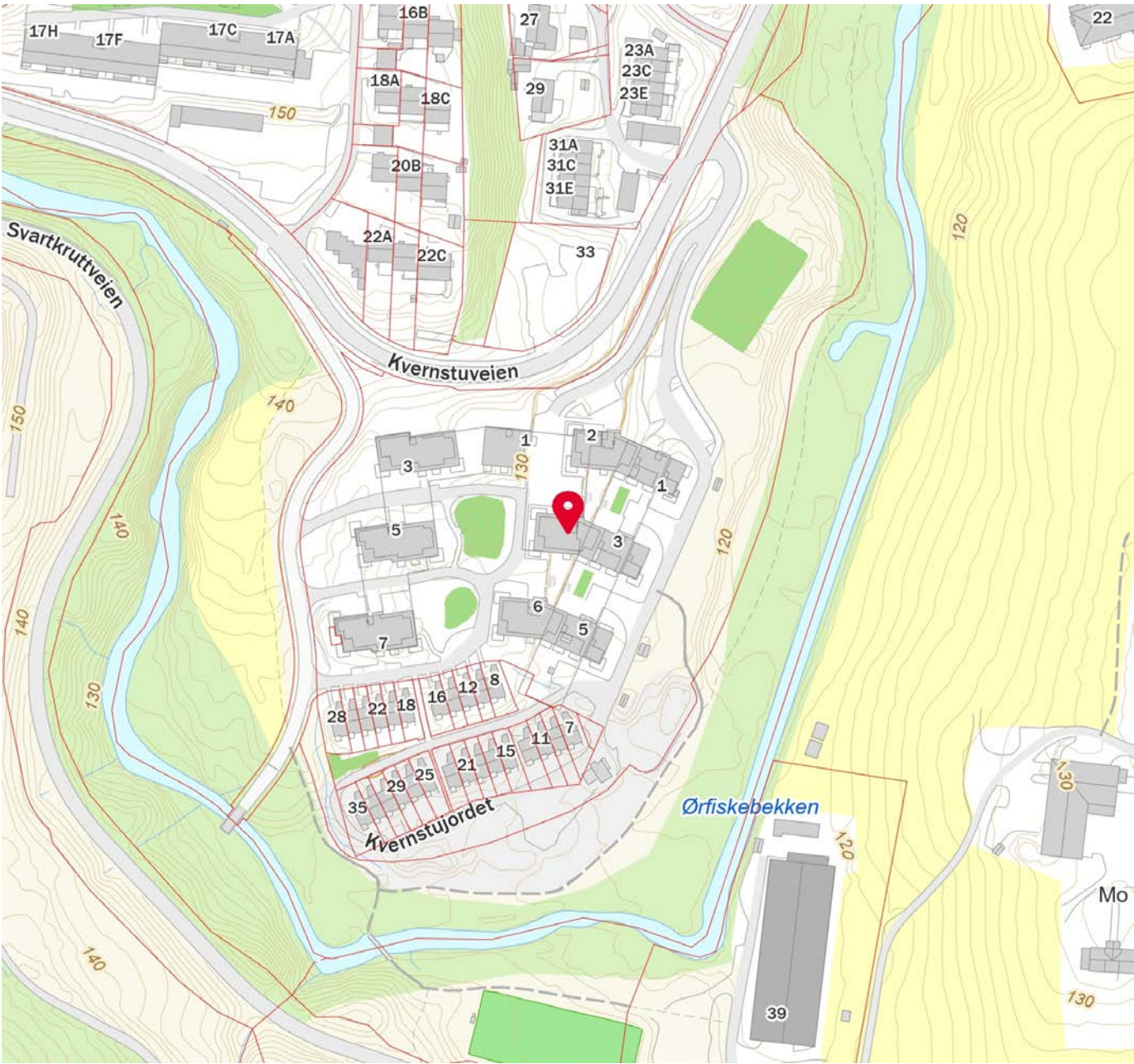
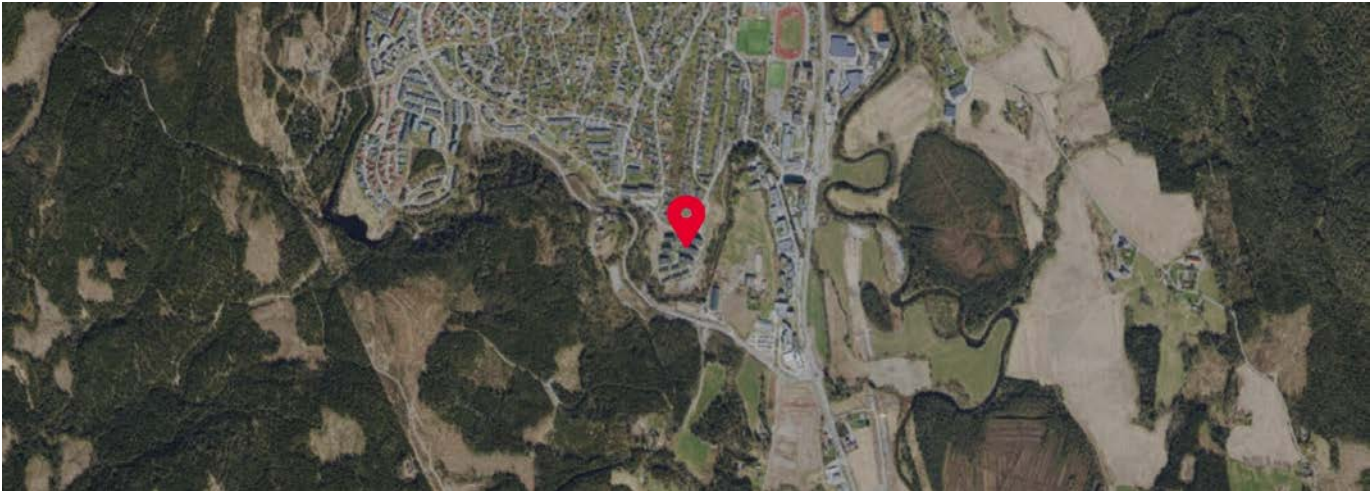


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

aktiv.
Tar deg videre